A

MASOR SHAFIEI & YANG LAIN lwn. ABDUL RAHMAN SULEIMAN & SATU LAGI

MAHKAMAH RAYUAN, PUTRAJAYA
HAMID SULTAN ABU BACKER HMR
HANIPAH FARIKULLAH HMR
B MOHAMAD ZABIDIN DIAH HMR
[RAYUAN SIVIL NO: B-02(NCvC)(W)-447-03-2018]
15 MAY 2019

C ***UNDANG-UNDANG TANAH:*** *Pindah milik – Kesahan – Perjanjian jual beli tanah – Penjual tidak pernah memiliki hak milik berdaftar atau dilantik sebagai pemegang amanah – Sama ada mempunyai hak dan kepentingan atas tanah – Sama ada pindah milik kepada pembeli sah – Sama ada pindah milik seterusnya kepada pihak ketiga sah – Sama ada pihak ketiga mempunyai pengetahuan tentang hak milik – Sama ada pihak ketiga 'bona fide purchaser for value' – Sama ada* D *pembeli dan pihak ketiga boleh bersandar pada prinsip ekuiti – Sama ada pemilik berdaftar terikat dengan perjanjian jual beli – Sama ada kerugian yang dialami pembeli dan pihak ketiga harus dipertanggungkan pada pemilik berdaftar – Sama ada s. 340 Kanun Tanah Negara terpakai*

E ***PEWARISAN:*** *Pentadbiran – Tanah – Pindah milik sebahagian tanah tidak dipecahkan antara waris-waris – Tanah dijual kepada pembeli sebelum pindah milik bahagian tidak dipecahkan atas nama waris-waris – Penjual tidak pernah memiliki hak milik berdaftar atau dilantik sebagai pemegang amanah – Sama ada pindah milik kepada pembeli sah – Sama ada pindah milik seterusnya kepada pihak ketiga sah – Sama ada pihak ketiga 'bona fide purchaser for value' – Sama ada* F *pembeli dan pihak ketiga boleh bersandar pada prinsip ekuiti – Sama ada waris-waris terikat dengan perjanjian jual beli – Sama ada kerugian yang dialami pembeli dan pihak ketiga harus dipertanggungkan pada waris-waris – Sama ada s. 340 Kanun Tanah Negara terpakai*

G Pertikaian melibatkan sebuah hartanah yang, pada asalnya, dimiliki keseluruhannya oleh Haji Omar Maulana ('Haji Omar') yang meninggal dunia pada 12 Mac 1950. Surat kuasa mentadbir dikeluarkan melantik Asmah Haji Omar ('Asmah') sebagai pentadbir harta pusaka Haji Omar pada 15 April 1999. Pada 5 Mac 2001, Asmah memperoleh perintah terpinda, antara lain, memerintahkan pindah milik 1/3 bahagian tanah yang tidak H dipecahkan kepada waris dan penama iaitu, Asmah, Sora Haji Omar dan Abdul Majid Haji Omar. Pada 10 Oktober 2004, Sora meninggal dunia dan 1/3 bahagian tanah kepunyaan Sora ('tanah tersebut') dipindahkan kepada perayu pertama dan kedua ('plaintif pertama dan kedua'), anak-anak Sora dan masing-masing mendapat 1/6 bahagian yang tidak dipecahkan, yang menjadi I perkara pokok pertikaian antara perayu-perayu ('plaintif-plaintif') dan responden-responden ('defendan-defendan'). Plaintif-plaintif lain, iaitu cucu cicit Haji Omar, juga didaftarkan sebagai pemilik berdaftar tanah tersebut.

Oleh itu, sembilan plaintif ini adalah, secara bersesama, pemilik berdaftar tanah tersebut dengan memegang bahagian masing-masing. Anak Sora ('Mohd Din') yang juga abang plaintif pertama dan kedua mengaku dan bertindak sebagai pemegang amanah harta pusaka Sora, termasuk tanah tersebut. Sebelum tanah tersebut dipindah milik atas nama Sora atau kepada plaintif pertama dan kedua, Mohd Din telah menjual tanah tersebut kepada Shaharuddin Jamaluddin ('Shaharuddin') melalui satu perjanjian jual beli bertarikh 2 Julai 2010 pada harga RM220,000. Antara terma yang disetujui ialah pembeli, Shaharuddin, akan membayar deposit RM40,000 dan baki harga jualan akan dibayar apabila penjual, iaitu Mohd Din, memindah milik tanah tersebut kepada penjual setelah urusan berkaitan harta pusaka Sora diselesaikan. Malangnya, tidak lama selepas urusan jual beli, Mohd Din meninggal dunia dan tiada tindakan oleh mana-mana pihak untuk menyelesaikan atau menyempurnakan urusan jual beli tersebut dan tapak tanah Sora tidak diusahakan atau dibangunkan. Pada 1 Julai 2012, Shaharuddin telah menjual tanah tersebut kepada defendan pertama, juga dengan harga RM220,000 menggunakan surat pengesahan jual beli tanah bertarikh 1 Julai 2012 dan surat akad jual beli tanah, juga bertarikh 1 Julai 2012. Defendan pertama kemudian mengusahakan tanah tersebut dengan membina rumah dan juga membangunkan sebuah kilang perabot bersama-sama dengan defendan kedua. Sementara itu, selepas kematian Mohd Din, urusan harta pusaka Sora, khususnya 1/3 bahagian tanah tersebut, diambil alih oleh plaintif pertama, yang memindah milik tanah tersebut kepada plaintif pertama dan kedua masing-masing 1/6 bahagian dan kemudian mengeluarkan satu notis tuntutan kepada defendan pertama, menuntut milikan kosong dan sewa untuk tempoh selama dia menduduki tanah tersebut. Isu-isu yang dipertimbangkan di Mahkamah Tinggi adalah (i) sama ada berlaku jualan 1/3 bahagian yang tidak dipecahkan tanah Sora, oleh Mohd Din kepada Shaharudin, dan seterusnya daripada Shaharudin kepada defendan pertama; dan (ii) sama ada waris-waris Sora, termasuk plaintif pertama dan kedua, terikat dengan perjanjian jual beli tersebut. Mahkamah Tinggi memutuskan, antara lain: (i) 1/3 bahagian tanah tersebut telah dijual oleh Mohd Din kepada Shaharudin melalui perjanjian jual beli bertarikh 2 Julai 2010, dan Shaharudin telah menjual tanah itu kepada defendan pertama melalui surat pengesahan jual beli tanah dan surat akad jual beli tanah bertarikh 1 Julai 2012; (ii) walaupun Mohd Din tidak dilantik melalui prosedur rasmi atau mempunyai dokumen rasmi sebagai pentadbir harta Sora, plaintif pertama dan kedua terikat dengan jualan 1/3 bahagian tanah tersebut yang dibuat oleh Mohd Din dan plaintif pertama dan kedua hanyalah 'bare trustees' apabila mereka masing-masing didaftarkan sebagai pemilik berdaftar 1/6 bahagian tanah tersebut; dan (iii) status defendan pertama boleh dianggap sebagai pemilik benefisiari atas tanah tersebut dan prinsip 'equitable ownership' terpakai. Oleh itu, tuntutan plaintif ditolak dan tuntutan balas defendan pertama dibenarkan dengan plaintif pertama dan

kedua diperintahkan memindah milik bahagian mereka atas tanah tersebut kepada defendan pertama. Defendan pertama pula diperintahkan membayar plaintif pertama dan kedua baki harga jualan berjumlah RM140,000. Oleh itu rayuan ini.

Diputuskan (membenarkan tuntutan plaintif-plaintif; dan menolak rayuan balas defendan-defendan)

Oleh Mohamad Zabidin Diah HMR menyampaikan penghakiman mahkamah:

(1) Tanah tersebut, pada asalnya, didaftar atas nama Haji Omar dan apabila Haji Omar meninggal, Asmah dilantik sebagai pentadbir harta pusaka Haji Omar. Mohd Din tidak pernah, pada bila-bila masa, dilantik sebagai pentadbir pusaka Haji Omar atau sebagai pentadbir pusaka ibunya, Sora. Berdasarkan fakta, Mohd Din bukan pemegang amanah; bukan pentadbir pusaka dan bukan pemilik berdaftar atas tanah tersebut. Walaupun Mohd Din sebagai anak Sora dan cucu Haji Omar adalah waris pusaka Haji Omar, dia tiada hak atau kepentingan atas tanah tersebut selagi pentadbiran pusaka belum selesai. Oleh sebab Mohd Din tidak mempunyai hak atau kepentingan atas tanah tersebut, dia tidak mempunyai kapasiti menjual tanah tersebut kepada Shaharudin. (perenggan 24 & 26)

(2) Oleh sebab Mohd Din tiada 'title and interest' atas tanah tersebut untuk dipindah milik kepada Shaharudin, Shaharudin juga tiada apa-apa 'title dan interest' untuk dipindahkan atau dijual kepada defendan pertama. Oleh itu, hakim bicara terkhilaf apabila mendapati waris-waris Sora, termasuk plaintif pertama dan kedua, terikat dengan surat pengesahan jual beli tanah dan akad jual beli tanah bertarikh 1 Julai 2012 antara Shaharudin dengan defendan pertama tanpa memberi apa-apa pertimbangan berhubung status perjanjian tersebut yang jelas tidak boleh dikuatkuasakan terhadap plaintif kerana Mohd Din tidak mempunyai apa-apa 'title and interest' untuk membolehkannya, secara sah, menjual tanah tersebut kepada Shaharudin dan seterusnya untuk Shaharudin menjual kepada defendan pertama. (perenggan 28)

(3) Oleh sebab nama Mohd Din, Shaharudin atau defendan pertama sendiri tidak pernah didaftar sebagai pemilik berdaftar tanah tersebut berbanding plaintif-plaintif yang didaftar sebagai pemilik berdaftar sah, sama ada defendan pertama '*bona fide* purchaser for value' semasa memasuki perjanjian jual beli dengan Shaharudin, bukan satu perkara relevan yang boleh memihak pada defendan untuk pemakaian pengecualian prinsip *memo dat quod non habet* atau pemakaian s. 340 Kanun Tanah Negara ('KTN'). Tujuan s. 340 KTN adalah melindungi pemilik berdaftar dengan memberi kepastian tentang hak milik berdaftar. (perenggan 29)

(4) Defendan pertama tidak boleh dikatakan pembeli *bona fide* kerana memasuki perjanjian untuk membeli tanah tersebut dengan pengetahuan bahawa Shaharudin bukan pemilik berdaftar tanah tersebut serta tidak mempunyai kapasiti menjual tanah tersebut kepada defendan pertama. Defendan pertama juga mengetahui perjanjian jual beli tanah tersebut antara Shaharudin dengan Mohd Din adalah perjanjian yang tidak sah memandangkan Mohd Din tiada hak atau kepentingan untuk dijual kepada Shaharudin. Prinsip 'bare trustee' juga tidak terpakai terhadap plaintif-plaintif, dan defendan-defendan bukan 'beneficial owner' tanah tersebut. (perenggan 31 & 33)

(5) Tiada perjanjian sah dimasuki antara Mohd Din dengan Shaharudin dan, dengan itu, jelas elemen penting, iaitu, mesti ada perjanjian sah antara tuan tanah berdaftar dengan pembeli, dan 'the purchaser of a property has performed his or her contractual obligation upon the full settlement of the purchase price besides executing all the formal documents to effect the registration of ownership', tidak pernah dipenuhi untuk membolehkan prinsip ekuiti terpakai, baik memihak pada Shaharudin mahupun defendan pertama. (perenggan 35)

(6) Tiada sebarang perjanjian ditandatangani plaintif-plaintif dengan defendan pertama atau kedua. Plaintif-plaintif juga tidak, pada bila-bila masa, membenarkan atau mendorong defendan pertama atau defendan kedua memasuki tanah tersebut. Kedua-dua defendan bergantung pada perjanjian jual beli bertarikh 1 Julai 2012 antara defendan pertama dan Shaharudin, dan memasuki dan berurusan atas tanah tersebut walaupun mengetahui bayaran penuh atas tanah tersebut belum dijelaskan dan pendaftaran hak milik sah masih tidak diperolehi oleh defendan pertama atau Shaharudin. Oleh itu, apa-apa kerugian yang mungkin dialami oleh kedua-dua defendan akibat perjanjian tersebut tidak harus dipertanggungkan pada plaintif-plaintif kerana plaintif-plaintif bukan pihak dalam perjanjian tersebut. Tambahan lagi, ganti rugi yang dituntut defendan pertama dan defendan kedua lebih pada kerugian yang didakwa berkaitan dengan kilang yang didirikan di atas tanah tersebut. Perjanjian bertarikh 1 Julai 2012 antara defendan pertama dengan Shaharudin jelas memperuntukkan bahawa tanah tersebut hanya boleh digunakan untuk pertanian. Defendan memungkiri perjanjian apabila menggunakan tanah tersebut untuk tujuan yang bertentangan dengan apa yang telah disetujui. Oleh itu, tiada merit dalam rayuan balas defendan pertama dan kedua. (perenggan 40 & 41)

A ***English*** *Headnotes*

The dispute herein pertained to a piece of land, which was originally owned wholly by Haji Omar Maulana ('Haji Omar'), who passed away on 12 March 1950. A letter of administration appointing Asmah Haji Omar ('Asmah') as the administrator of the estate of Haji Omar was issued on 15 April 1999. B On 5 March 2001, Asmah obtained an amended order, *inter alia*, ordering the transfer of 1/3 undivided part of the land to the estate and nominees *ie*, Asmah, Sora Haji Omar dan Abdul Majid Haji Omar. On 10 October 2004, Sora passed away and the 1/3 part of Sora's share in the land ('the land') was transferred to the first and second appellants ('first and second plaintiffs'), C Sora's children and they obtained 1/6 undivided part, the subject matter of the dispute between the appellants ('plaintiffs') and the respondents ('defendants'). The other plaintiffs, the grandchildren and great grandchildren of Haji Omar were also registered as the registered proprietors of the land. Hence, the nine plaintiffs herein were, collectively, proprietors of the land D holding the respective shares in the land. Sora's son ('Mohd Din'), who was also the older brother of the first and second plaintiffs, admitted and acted as the trustee to Sora's estate, including the land. Before the land was transferred to Sora or the first and second plaintiffs, Mohd Din had sold the land to one Shaharuddin Jamaluddin ('Shaharuddin') by a sale and purchase E agreement dated 2 July 2010 at the price of RM220,000. Among the agreed terms were that the purchaser, Shaharuddin, would pay a deposit of RM40,000 and the balance of the selling price would be paid when the vendor, Mohd Din, transferred the land to the purchaser once the arrangements in relation to Sora's estate was finalised. Unfortunately, shortly after the arrangement for the sale and purchase, Mohd Din passed away and F no action was taken by any of the parties to settle or to complete the sale and purchase and Sora's land remained undeveloped. On 1 July 2012, Shaharuddin sold the land to the first defendant, also at the price of RM220,000, with a letter of confirmation of sale and purchase of land dated 1 July 2012 and a letter of agreement for sale and purchase of land, also dated G 1 July 2012. The first defendant subsequently developed the land by building a house and erected a furniture factory together with the second defendant. Meanwhile, upon the demise of Mohd Din, the dealings of Sora's estate, in particular the 1/3 share in the land, had been taken over by the first plaintiff, who had transferred it to the first and second plaintiffs in 1/6 shares and H thereafter issued a notice of claim to the first defendant, demanding for vacant possession and rental for the duration that he had occupied the land. The issues for determination at the High Court were: (i) whether there was a sale of the 1/3 undivided shares of Sora's land by Mohd Din to Shaharudin and subsequently from Shaharudin to the first defendant; (ii) whether Sora's I estate, including the first and second plaintiffs, were bound by the sale and purchase agreement. The High Court held, *inter alia*: (i) the 1/3 share in the

land had been sold by Mohd Din to Shaharudin by a sale and purchase agreement dated 2 July 2010, and Shaharudin had sold the land to the first defendant by a letter of confirmation of sale and purchase of land and a letter of agreement for sale and purchase of land dated 1 July 2012; (ii) although Mohd Din was never appointed by official procedure or had any formal document as the administrator of Sora's estate, the first and second plaintiffs were bound by the sale of the 1/3 shares in the land by Mohd Din and the first and second plaintiffs were merely bare trustees when they were registered respectively as the registered proprietors of 1/6 shares in the land; and (iii) the first defendant could be presumed to be the beneficial owner of the land and the principle of equitable ownership was applicable. Therefore, the plaintiffs' claim was dismissed and the first defendant's counterclaim was allowed wherein the first and second plaintiffs were ordered to transfer their shares in the land to the first defendant. In turn, the first defendant was ordered to pay to the first and second plaintiffs, the balance of the purchase price amounting to RM140,000. Hence, this appeal.

Held (allowing plaintiffs' claim; dismissing defendants' counterclaim)
Per Mohamad Zabidin Diah JCA delivering the judgment of the court:

(1) The land was originally registered in the name of Haji Omar and upon the demise of Haji Omar, Asmah was appointed as the administrator of the estate of Haji Omar. Mohd Din had never, at any time, been appointed as the administrator of the estate of Haji Omar or as the administrator of the estate of his mother, Sora. Based on the facts, Mohd Din was not a trustee, nor an administrator and not the registered proprietor of the land. Although Mohd Din, as Sora's son and grandson of Haji Omar was a beneficiary of Haji Omar's estate, he had no title and interest in the land as long as the administration of the estate was not completed. As Mohd Din did not have any rights or interest on the land, he did not have the capacity to sell the land to Shaharudin.

(2) As Mohd Din did not hold any title and interest in the land to be transferred to Shaharudin, Shaharudin also did not have any title and interest to transfer or sell to the first defendant. Therefore, the trial judge erred in finding that Sora's heirs, including the first and second plaintiffs, were bound by the letter of confirmation of sale and purchase of land and the letter of agreement of sale and purchase of the land dated 1 July 2012 between Shaharudin and the first defendant without considering the status of the agreements which were clearly unenforceable against the plaintiffs, as Mohd Din had no title and interest to enable him to sell the land to Shaharudin and for Shaharudin to sell the land to the first defendant.

(3) As Mohd Din, Shaharudin or the first defendant were never registered as the registered proprietor of the land as opposed to the plaintiffs who had been registered as the registered proprietor, whether the first defendant was a *bona fide* purchaser for value when he entered into the agreement with Shaharudin, was not a matter relevant to the defendant in the application of the exception to the principle of *nemo dat quod non habet* or s. 340 of the National Land Code ('NLC'). The purpose of s. 340 of the NLC is to protect the registered proprietor by affording certainty of registered title.

(4) The first defendant could not be regarded as a *bona fide* purchaser as he entered into the agreement to purchase the land knowing that Shaharudin was not the registered proprietor of the land and had no capacity to sell the land to the first defendant. The first defendant also knew that the sale and purchase agreement between Shaharudin and Mohd Din was not valid as Mohd Din did not have any title or interest to sell to Shaharudin. The principle of bare trustee was also no applicable against the plaintiffs, and the defendant was not the beneficial owner of the land.

(5) There was no valid agreement between Mohd Din and Shaharudin and therefore, the important elements, *ie*, that there must be a valid agreement between the registered proprietor and that 'the purchaser of a property has performed his or her contractual obligation upon the full settlement of the purchase price besides executing all the formal documents to effect the registration of ownership', had never been fulfilled to enable the equitable principle applied in favour of Shaharudin or the first defendant.

(6) There was no agreement signed by the plaintiffs with the first or second defendants. The plaintiffs also had never, at any time, allowed or influenced the first and second defendants to enter the land. Both the defendants relied on the sale and purchase agreement dated 1 July 2012 between the first defendant and Shaharudin and entered and dealt with the land knowing that the full payment for the land had not been settled and the registration of the legal title had not been obtained by the first defendant or Shaharudin. Therefore, any losses suffered by both the defendants from the agreement should not be borne by the plaintiffs as the plaintiffs were not the party to the agreement. Further, the damages claimed by the first and second defendants were more for the losses allegedly related to the factory erected on the land. The agreement dated 1 July 2012 between the first defendant and Shaharudin clearly provided that the land could only be used for agriculture. The defendant breached the agreement when the defendant used the land for a purpose contravening what had been agreed upon. Hence, there was no merit in the first and second defendants' cross-appeal.

Kes-kes yang dirujuk:
Au Meng Nam & Anor v. Ung Yak Chew & Ors [2007] 4 CLJ 526 CA ***(dirujuk)***
Chan Kwee Mee dan Satu Lagi v. Wong Wun Pen [2017] MLJ 1285 ***(dirujuk)***
Chor Phaik Har v. Farlim Properties Sdn Bhd [1997] 4 CLJ 393 FC ***(dirujuk)***
Harinder Singh & Ors v. Futuristic Builders Sdn Bhd [2006] 2 CLJ 272 CA ***(dirujuk)***
Liputan Simfoni Sdn Bhd v. Pembangunan Orkid Desa Sdn Bhd [2019] 1 CLJ 183 FC ***(dirujuk)***
Macon Engineers Sdn Bhd v. Goh Hooi Yin [1976] 1 LNS 67 FC ***(dirujuk)***
Tan Ong Ban v. Teoh Kim Heng [2016] 3 CLJ 193 FC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Civil Law Act 1956, s. 3
National Land Code, s. 340

Bagi pihak perayu-perayu - Noor Svetlana Mohd Noor Nordin, YS Ling & Fardlin Izreen Mustafar; T/n Svetlana Nordin & Co
Bagi pihak responden-responden - Zahiah Nasir & Norul Nofos Jaafar Sidek; T/n Zahiah Nasir & Co

[Nota Pengarang: Rayuan dari Mahkamah Tinggi, Shah Alam; Guaman Sivil No: BA-22NCVC-405-07-2016 (ditolak).]

Dilaporkan oleh S Barathi

PENGHAKIMAN

Mohamad Zabidin Diah HMR:

[1] Ini adalah rayuan terhadap keputusan Hakim Mahkamah Tinggi bijaksana yang menolak tuntutan perayu untuk antara lain:

(i) Satu perintah pengisytiharan bahawa perayu-perayu adalah pemilik berdaftar bersama yang sah bagi hartanah yang dikenali di bawah hak milik GM1342, Lot 477, Mukim Hulu Langat, Batu 15, Hulu Langat, Negeri Selangor ('tanah tersebut');

(ii) Satu perintah bahawa pembelian tanah tersebut oleh responden pertama atau mana-mana pihak adalah batal dan tidak sah;

(iii) Satu perintah deklarasi bahawa responden-responden telah menceroboh tanah tersebut;

(iv) Satu perintah injunksi mandatori supaya responden-responden menyerahkan milikan kosong tanah tersebut dan responden-responden dihalang menceroboh tanah tersebut;

(v) Satu perintah injunksi mandatori supaya responden-responden dihalang dari mendaftar kaveat persendirian atas tanah tersebut;

(vi) Kaveat persendirian yang dimasukkan oleh responden pertama ke atas tanah tersebut dibatalkan;

(vi) Responden-responden membayar ganti rugi am dan teladan kepada perayu-perayu;

dan sebaliknya telah membenarkan tuntutan balas responden-responden dengan perintah seperti berikut:

(i) Perayu pertama dan kedua hendaklah memindah milik bahagian mereka masing-masing atas tanah tersebut kepada responden pertama dalam tempoh 30 hari dari tarikh penghakiman dengan lanjutan masa sewajarnya jika perlu, dan untuk tujuan pindah milik tersebut, perayu pertama dan kedua hendaklah mengemukakan dan menandatangani apa-apa dokumen yang diperlukan;

(ii) Responden pertama hendaklah membayar kepada perayu pertama dan kedua serta merta baki harga jualan sebanyak RM140,000 setelah dan sebaik sahaja pindah milik 1/3 bahagian tanah tersebut didaftarkan di pejabat tanah yang berkenaan;

(iii) Responden pertama hendaklah melantik seorang peguam cara dan peguam bela untuk mengendalikan dan menguruskan urusan pindah milik tersebut dan menanggung segala kos dan perbelanjaan berkaitan dengannya, termasuk yuran guaman;

(iv) Perayu pertama dan kedua hendaklah membayar kos RM20,000 kepada responden pertama dan kos RM5,000 kepada responden kedua (tertakluk kepada pembayaran fee allokatur); dan

(v) Tiada apa-apa perintah kos ke atas perayu ketiga sehingga kesembilan.

[2] Bagi mengelak kekeliruan, pihak-pihak dalam rayuan ini akan dirujuk sepertimana mereka dirujuk di Mahkamah Tinggi iaitu perayu sebagai plaintif dan responden sebagai defendan.

Latar Belakang Kes

[3] Latar belakang kes ini telah dengan jelas dinyatakan oleh hakim bicara bijaksana dalam alasan beliau dan ia boleh disimpulkan seperti berikut:

(i) Hartanah yang dikenali di bawah hak milik GM1342, Lot 477, Mukim Hulu Langat, Batu 15, Hulu Langat, Negeri Selangor ('tanah tersebut') pada asalnya dimiliki keseluruhannya oleh Haji Omar bin Maulana ('Hj Omar');

(ii) Tanah tersebut mempunyai keluasan lebih kurang empat ekar dan merupakan tanah pertanian untuk tanaman padi. Hj Omar telah meninggal dunia pada 12 Mac 1950;

(iii) Pada 15 April 1999, surat kuasa mentadbir telah dikeluarkan oleh Mahkamah Tinggi yang melantik Asmah binti Hj Omar ('Asmah') sebagai pentadbir harta pusaka Hj Omar;

(iv) Pada 5 Mac 2001, Asmah telah memperoleh satu perintah terpinda daripada mahkamah yang antara lain memerintahkan tanah tersebut dipindahkan kepada waris dan penama seperti berikut:

(a) Asmah binti Hj Omar - 1/3 bahagian yang tidak dipecahkan;

(b) Sora binti Hj Omar - 1/3 bahagian yang tidak dipecahkan; dan

(c) Abdul Majid bin Hj Omar - 1/3 bahagian yang tidak dipecahkan.

Dengan lain perkataan, perintah terpinda mahkamah bertarikh 5 Mac 2001 tersebut telah memberikan kepada ketiga-tiga mereka ini masing-masing 1/3 bahagian yang tidak dipecahkan ke atas tanah tersebut, iaitu pembahagian sama rata;

(v) Selepas perintah bertarikh 5 Mac 2001 diperolehi, Sora binti Hj Omar ('Sora') telah meninggal dunia pada 10 Oktober 2004;

(vi) Pada 26 Disember 2013, iaitu selepas sembilan tahun kematian Sora, Asmah telah memperoleh satu lagi perintah mahkamah di mana diperintahkan 1/3 bahagian tanah kepunyaan Sora hendaklah dipindahkan kepada plaintif pertama dan plaintif kedua yang merupakan anak-anak kepada Sora dan cucu-cucu kepada Hj Omar;

(vii) Berdasarkan perintah mahkamah tersebut, 1/3 bahagian Sora tersebut telah dipindah dan daftarkan atas nama plaintif pertama dan plaintif kedua pada 12 Mei 2014 - masing-masing mendapat 1/6 bahagian yang tidak dipecahkan; dan

(viii) Plaintif-plaintif lain yang merupakan cucu dan cicit kepada Hj Omar juga telah didaftarkan sebagai pemilik berdaftar tanah tersebut. Oleh itu, kesemua sembilan plaintif di sini adalah secara bersama pemilik berdaftar tanah tersebut dengan memegang bahagian masing-masing.

Pertikaian Antara Plaintif Dengan Defendan

[4] Perkara pokok yang menjadi pertikaian antara plaintif-plaintif dan defendan-defendan di dalam kes ini adalah berhubung 1/3 bahagian tanah kepunyaan Sora yang kemudiannya telah didaftarkan atas nama plaintif pertama dan plaintif kedua masing-masing memegang 1/6 bahagian tanah tersebut.

[5] Fakta yang membawa kepada pertelingkahan antara plaintif-plaintif dengan defendan terutama defendan pertama juga telah dinyatakan dengan jelas oleh hakim bicara bijaksana dan ia seperti berikut:

(i) Selepas kematian Sora pada 10 Oktober 2010, anak beliau dan abang kandung kepada plaintif pertama dan kedua yang bernama Mohd Din bin Sapii ('Mohd Din') telah mengaku dan bertindak sebagai pemegang amanah kepada harta pusaka Sora, termasuklah 1/3 bahagian tanah tersebut;

(ii) Pada masa tersebut, 1/3 bahagian tanah tersebut masih belum diturun milik atau dipindah milik kepada nama Sora atau kepada plaintif pertama dan kedua;

(iii) Mohd Din telah menjual 1/3 bahagian kepunyaan Sora tersebut kepada Shaharuddin bin Jamaluddin ('Shaharuddin' atau 'SD6') melalui satu perjanjian jual beli bertarikh 2 Julai 2010 pada harga RM220,000;

(iv) Antara terma yang dipersetujui ialah pembeli, iaitu Shaharuddin, akan membayar deposit RM40,000 dan baki harga jualan akan dibayar apabila penjual, iaitu Mohd Din, memindah milik 1/3 bahagian tanah tersebut kepada penjual setelah urusan berkaitan harta pusaka Sora diselesaikan;

(v) Malangnya, tidak lama selepas urusan jual beli ini, Mohd Din pula telah meninggal dunia pada 29 Ogos 2010. Buat seketika waktu tiada apa-apa yang dilakukan oleh mana-mana pihak untuk menyelesaikan atau menyempurnakan urusan jual beli tersebut. Tapak 1/3 bahagian tanah hak Sora itu pun telah tidak diusahakan atau dibangunkan;

(vi) Kemudian pada 1 Julai 2012, Shaharuddin telah menjual 1/3 bahagian tanah tersebut yang beliau beli daripada arwah Mohd Din itu kepada defendan pertama, juga dengan harga RM220,000. Defendan pertama mendakwa telah membayar sejumlah RM80,000 kepada Shaharuddin. Jual beli di antara mereka hanya menggunakan surat pengesahan jual beli tanah bertarikh 1 Julai 2012 dan surat akad jual beli tanah juga bertarikh 1 Julai 2012;

(vii) Setelah membeli 1/3 bahagian tanah tersebut daripada Shaharuddin, defendan pertama telah mengusahakan tapak 1/3 bahagian tanah tersebut dengan membersihkan, menambak dan menduduki tapak tersebut. Seterusnya defendan pertama telah membina rumah dan juga membangunkan sebuah kilang perabot bersama-sama dengan defendan kedua di atas tapak 1/3 bahagian tanah tersebut;

(viii) Sementara itu selepas kematian Mohd Din, urusan harta pusaka Sora, khususnya 1/3 bahagian tanah tersebut, telah diambil alih oleh plaintif pertama;

(ix) Berdasarkan perintah mahkamah bertarikh 26 Disember 2013 yang antara lain memerintahkan 1/3 bahagian kepunyaan Sora dipindah milik kepada plaintif pertama dan kedua, masing-masing 1/6 bahagian, plaintif pertama melalui khidmat firma guaman Tetuan Zariati & Co telah memindah milik 1/3 bahagian Sora tersebut kepada plaintif pertama dan kedua masing-masing 1/6 bahagian; dan

(j) Sebaik didaftarkan sebagai pemilik kepada 1/3 bahagian tanah tersebut bersama dengan plaintif kedua, plaintif pertama telah mengarahkan peguam beliau, Tetuan Hafarizam Wan & Aisha

Mubarak, mengeluarkan satu notis tuntutan bertarikh 29 Ogos 2014 kepada defendan pertama menuntut milikan kosong dan sewa untuk tempoh selama beliau menduduki tanah tersebut.

Kes Plaintif

[6] Kes plaintif pada dasarnya adalah mereka merupakan pemilik berdaftar ke atas tanah tersebut yang mana pendaftaran hak milik dilakukan dengan sempurna serta sah menurut undang-undang dan oleh itu mereka sememangnya memperoleh hak milik tidak boleh disangkal.

[7] Berhubung dakwaan defendan pertama bahawa beliau telah membeli tanah tersebut dari seorang bernama Shaharudin melalui surat pengesahan jual beli tanah bertarikh 1 Julai 2012 dan surat akad jual beli tanah juga bertarikh 1 Julai 2012, plaintif mendakwa mereka tidak mempunyai pengetahuan berhubung pembelian tersebut. Jika pun benar terdapat jual beli tersebut, kes plaintif adalah mereka tidak terikat dengan surat pengesahan jual beli tanah bertarikh 1 Julai 2012 dan surat akad jual beli tanah juga bertarikh 1 Julai 2012 tersebut kerana ia tidak sah di sisi undang-undang. Ini adalah kerana perjanjian jual beli antara Shaharudin dengan Mohd Din juga tidak sah memandangkan Mohd Din tidak pernah dilantik sebagai pentadbir pusaka atau pemegang amanah harta Sora dan kerana itu tidak mempunyai kuasa untuk menjual tanah tersebut kepada Shaharudin. Oleh itu kedua-dua defendan adalah penceroboh atas tanah tersebut.

Kes Defendan

[8] Kes defendan adalah mereka bukan penceroboh tetapi sebaliknya berada di situ sebagai tuan punya yang sah kepada tanah tersebut berdasarkan surat pengesahan jual beli tanah bertarikh 1 Julai 2012 dan surat akad jual beli tanah juga bertarikh 1 Julai 2012 yang dimasuki antara defendan pertama dengan seorang bernama Shaharudin.

[9] Defendan pertama mendakwa telah membayar RM80,000 dari RM220,000 harga jualan kepada Shaharudin dan kini menawarkan untuk membayar baki RM140,000 kepada plaintif selepas plaintif memindah milik dan mendaftar tanah tersebut atas nama defendan pertama. Justeru itu, defendan pertama menuntut balas dari plaintif untuk antara lain perintah perlaksanaan spesifik bahawa plaintif pertama dan kedua memindah milik bahagian tanah tersebut seperti dalam perjanjian jual beli bertarikh 2 Julai 2010 antara Shaharudin dan Mohd Din dan menurut akad jual beli bertarikh 1 Julai 2012 antara Shaharudin dan defendan pertama.

Keputusan Hakim Bicara

[10] Di akhir perbicaraan, hakim bicara bijaksana berpandangan bahawa terdapat dua isu utama yang perlu diputuskan dalam membuat keputusan kes ini. Dua isu tersebut adalah:

(i) Adakah benar telah berlaku penjualan 1/3 bahagian yang tidak dipecahkan bagi tanah tersebut kepunyaan Sora oleh Mohd Din kepada Shaharudin (PW6) dan seterusnya daripada Shaharudin kepada defendan pertama; dan

(ii) Sama ada waris-waris Sora, termasuk plaintif pertama dan kedua, terikat dengan perjanjian jual beli tersebut.

[11] Hakim bicara bijaksana seterusnya mendapati bahawa 1/3 bahagian tanah tersebut yang berkaitan dengan Sora telah pun dijual oleh Mohd Din kepada Shaharudin melalui perjanjian jual beli bertarikh 2 Julai 2010, dan kemudiannya Shaharudin pula telah menjualkan kepada defendan pertama sebagaimana dibuktikan melalui surat pengesahan jual beli tanah dan akad jual beli tanah bertarikh 1 Julai 2012.

[12] Hakim bicara bijaksana juga berpendapat walaupun Mohd Din tidak dilantik melalui prosedur rasmi atau mempunyai dokumen formal sebagai pentadbir harta Sora, hakim bicara bijaksana berpendapat plaintif pertama dan plaintif kedua terikat dengan penjualan 1/3 bahagian tanah tersebut yang dibuat oleh Mohd Din. Plaintif pertama dan plaintif kedua hanya menjadi "bare trustees" apabila mereka masing-masing didaftarkan sebagai pemilik berdaftar 1/6 bahagian tanah tersebut.

[13] Seterusnya hakim bicara bijaksana mendapati, status defendan pertama boleh dianggap sebagai pemilik benefisiari ke atas 1/3 bahagian tanah tersebut dan prinsip "equitable ownership" terpakai. Oleh itu hakim bicara bijaksana menolak tuntutan plaintif dan sebaliknya membenarkan tuntutan balas defendan pertama dengan memerintahkan plaintif pertama dan kedua memindah milikan bahagian mereka atas tanah tersebut kepada defendan pertama. Defendan pertama pula diperintahkan agar membayar plaintif pertama dan kedua baki harga jualan berjumlah RM140,000.

Rayuan

[14] Tidak berpuas hati dengan keputusan hakim bicara bijaksana, plaintif telah memfailkan rayuan terhadap keseluruhan keputusan tersebut.

[15] Plaintif menyenaraikan 14 alasan dalam memorandum rayuannya. Walaupun begitu, semasa pendengaran rayuan, peguam terpelajar telah menyimpulkan kesemua alasan rayuan kepada empat alasan utama yang boleh disimpulkan seperti berikut:

(i) Hakim bicara bijaksana tersilap apabila mendapati plaintif pertama dan plaintif kedua terikat dengan perjanjian jual beli bertarikh 2 Julai 2010 serta surat pengesahan jual beli tanah dan akad jual beli tanah bertarikh 1 Julai 2012 yang tidak sah di sisi undang-undang;

(ii) Hakim bicara tersilap apabila memutuskan plaintif mempunyai pengetahuan ke atas perjanjian di antara Mohd Din dengan Shaharudin dan kemudian di antara Shaharudin dengan defendan pertama;

(iii) Hakim bicara bijaksana tersilap bila mengguna pakai prinsip ekuiti; dan

(iv) Hakim bicara bijaksana tersilap apabila membenarkan tuntutan balas defendan sedangkan defendan tidak berhak ke atas tanah tersebut.

Rayuan Balas

[16] Defendan pertama dan defendan kedua turut memfailkan rayuan balas ke atas kegagalan hakim bicara bijaksana yang membenarkan tuntutan balas kedua-dua defendan untuk ganti rugi khas berjumlah RM1,226,968.21.

Pertimbangan Dan Keputusan Mahkamah Ini

[17] Rayuan telah didengar pada 8 Januari 2019, dan mahkamah menangguhkan keputusan (CAV). Berikut adalah alasan penuh keputusan kami.

[18] Sebagaimana disentuh di peringkat awal penghakiman ini, hakim bicara bijaksana membuat keputusan memihak kepada defendan kerana hakim bicara bijaksana berpendapat plaintif pertama dan plaintif kedua terikat dengan penjualan 1/3 bahagian tanah tersebut yang dibuat oleh Mohd Din. Plaintif pertama dan plaintif kedua hanya menjadi "bare trustees" apabila mereka masing-masing didaftarkan sebagai pemilik berdaftar 1/6 bahagian tanah tersebut. Seterusnya hakim bicara bijaksana mendapati, status defendan pertama boleh dianggap pemilik benefisiari ke atas 1/3 bahagian tanah tersebut dan prinsip "equitable ownership" terpakai.

[19] Semasa pendengaran rayuan ini, peguam terpelajar bagi pihak defendan berhujah bahawa perjanjian jual beli tanah tersebut antara Mohd Din dengan Shaharudin dan seterusnya antara Shaharudin dengan defendan pertama adalah sah di mana defendan pertama telah melaksana "contractual obligation" di bawah perjanjian tersebut dengan membayar RM80,000. Cuma yang belum berbayar adalah baki harga belian kerana dihalang oleh plaintif. Kewujudan perjanjian tersebut tidak dinafikan dan plaintif hanya memberi penafian kosong apabila menyatakan mereka tidak tahu kewujudan perjanjian tersebut.

[20] Peguam terpelajar seterusnya berhujah bahawa hakim bicara bijaksana adalah betul bila mengguna pakai prinsip ekuiti apabila menolak tuntutan plaintif dan membenar tuntutan balas defendan. Bagi menyokong hujah ini, peguam bela bijaksana merujuk kepada proviso kepada s. 3 Akta Undang-undang Sivil 1956 yang membenarkan pemakaian ekuiti. Proviso kepada s. 3 memperuntukkan:

A Provided always that the said common law, rules of equity and statutes of general application shall be applied so far as circumstances of the States of Malaysia and their respective inhabitants permit and subject to such qualifications as local circumstances render necessary.

[21] Peguam terpelajar defendan seterusnya berhujah, hakim bicara B bijaksana adalah betul dalam mengguna pakai prinsip ekuiti untuk memberi hak kepada defendan yang merupakan pemilik benefisiari ke atas tanah tersebut.

[22] Peguam bela terpelajar defendan berhujah bahawa telah menjadi undang-undang mantap apabila wujudnya perjanjian jual beli, maka penjual C dan waris-warisnya bukan lagi pemilik hartanah tersebut. Mereka hanyalah "bare trustee" yang bertanggungjawab menyempurnakan pindah milik kepada pembeli. Oleh itu plaintif dalam kes ini adalah '*prima facie*' 'bare trustee' kepada Shaharudin dan seterusnya kepada defendan pertama pada saat apabila termeterainya perjanjian jual beli antara Mohd Din dengan D Shaharudin pada tahun 2010 dan secara hakikatnya sejak itulah plaintif-plaintif bukan lagi pemilik hartanah tersebut tetapi adalah 'bare trustee'. Pendaftaran plaintif-plaintif sebagai pemilik tanah tersebut pada tahun 2015 iaitu dua tahun selepas mengetahui perjanjian jual beli dan melihat defendan menduduki tanah tersebut digunakan adalah sebagai alat plaintif-plaintif untuk berlindung dan selindung di bawah "payung sistem toren" sahaja. E

[23] Peguam bela bijaksana merujuk kepada kes *Macon Engineers Sdn Bhd v. Goh Hooi Yin* [1976] 1 LNS 67; [1976] 1 MLRA 268 dan kes *Chan Kwee Mee dan Satu Lagi v. Wong Wun Pen* [2017] MLJ 1285 bagi menyokong hujah beliau.

F **[24]** Dengan penuh hormat kepada peguam bela terpelajar, mahkamah ini tidak dapat bersetuju dengan hujahan beliau berhubung perkara ini. Juga dengan penuh hormat kepada hakim bicara bijaksana, mahkamah ini berpendapat hakim bicara bijaksana tersilap apabila memutuskan plaintif-plaintif terikat dengan perjanjian jual beli bertarikh 2 Julai 2010 antara Mohd G Din dengan Shaharudin serta surat pengesahan jual beli tanah dan akad jual beli tanah bertarikh 1 Julai 2012. Ini adalah kerana, fakta yang tidak dipertikaikan adalah tanah tersebut pada asalnya didaftar atas nama Hj Omar. Apabila Hj Omar meninggal, Asmah dilantik sebagai pentadbir harta pusaka Hj Omar pada 15 April 1999. Mohd Din tidak pernah pada bila-bila masa H dilantik sebagai pentadbir pusaka Hj Omar ataupun sebagai pentadbir pusaka ibunya Sora.

[25] Walaupun Asmah sebagai pentadbir pusaka Hj Omar ada mendapat perintah mahkamah bertarikh 5 Mac 2011 untuk memindah 1/3 bahagian tanah tersebut kepada Sora, pemindahan dan pendaftaran 1/3 tanah tersebut I atas nama Sora tidak diteruskan sehinggalah Sora meninggal pada 10 Oktober 2004. Hartanah tersebut termasuk 1/3 bahagian tanah tersebut kekal sebagai

pusaka Hj Omar yang mana kuasa mentadbir telah diberi kepada Asmah sehingga pada 26 Disember 2012, apabila Asmah sebagai pentadbir pusaka Hj Omar telah melalui perintah mahkamah bertarikh 26 Disember 2013 memindah milik 1/3 bahagian tanah tersebut kepada plaintif pertama dan plaintif kedua sama rata dan ia telah didaftarkan dengan sempurna melalui borang pindah milik 14A bertarikh 3 Mei 2013 dan didaftar di Pejabat Tanah Daerah Hulu Langat pada 12 Mei 2014 melalui Nombor Perserahan Pindah Milik Tanah: 5439/2014.

[26] Dari rentetan peristiwa di atas, jelas bahawa Mohd Din bukan pemegang amanah; bukan pentadbir pusaka dan bukan pemilik berdaftar atas tanah tersebut. Walaupun Mohd Din sebagai anak Sora dan cucu Hj Omar mungkin merupakan waris ke atas pusaka Hj Omar, beliau tidak mempunyai hak atau kepentingan ke atas tanah tersebut selagi pentadbiran pusaka belum selesai. Memandangkan Mohd Din tidak mempunyai hak atau kepentingan ke atas tanah tersebut, beliau tidak mempunyai kapasiti untuk menjual tanah tersebut kepada Shaharudin seperti telah diputuskan dalam kes *Chor Phaik Har v. Farlim Properties Sdn Bhd* [1997] 4 CLJ 393:

> In our view, in the absence of clear evidence that the Estate of Chor Bah Say has been fully administered, the respective interest of the beneficiaries referred to in Schedule B must refer to their beneficial interest in the undivided ¾ share of the Estate of Chor Bah Say in the Ayer Itam Estate.
>
> Having regard to the above observation and the circumstances of the whole case, we are satisfied that at the date of the execution of the sale agreements, the administration of the Estate of Chor Bah Say has not been completed. It follows that until his estate has been fully administered by the administrators and distribution made according to law, the beneficiaries have no interest or property in the Estate of Chor Bah Say so as to give them any title to the said lands.

[27] Manakala Mahkamah Rayuan dalam kes *Harinder Singh & Ors v. Futuristic Builders Sdn Bhd* [2006] 2 CLJ 272, memutuskan antara lain:

> As far as the law goes, upon his death, his interest in the land devolved to and became vested in his estate. For so long as his estate was un-administered, notwithstanding the grant of letters of administration, a beneficiary of the estate has no title or interest in the property. Because of the lack in the title and interest to such property, he cannot pass on the title and interest to another as if his own, notwithstanding that he is a beneficiary of the estate. This principle of law applies regardless of whether it involves the estate of a testate deceased or under an intestacy.

[28] Memandangkan, Mohd Din tidak mempunyai "title and interest" atas tanah tersebut untuk dipindah milik kepada Shaharudin, maka mahkamah ini mendapati Shaharudin juga turut tidak mempunyai apa-apa "title dan interest" untuk dipindah atau dijual kepada defendan pertama. Dalam keadaan sedemikian, mahkamah ini mendapati, hakim bicara bijaksana

tersilap apabila mendapati waris-waris Sora, termasuk plaintif pertama dan kedua, terikat dengan surat pengesahan jual beli tanah dan akad jual beli tanah bertarikh 1 Julai 2012 antara Shaharudin dengan defendan pertama tanpa memberi sebarang pertimbangan berhubung status perjanjian tersebut yang jelas merupakan perjanjian yang tidak boleh dikuatkuasakan terhadap plaintif kerana Mohd Din tidak mempunyai apa-apa "title dan interest" untuk membolehkan beliau secara sah menjual tanah tersebut kepada Shaharuddin dan seterusnya untuk Shaharudin menjual kepada defendan pertama. Gopal Sri Ram JCA dalam kes *Au Meng Nam & Anor v. Ung Yak Chew & Ors* [2007] 4 CLJ 526 ada menyatakan di perenggan 17:

> The appellant case must succeed because the vendors had no title to pass. You cannot give what you do not have - *memo dat quod non habet*. The only exception was in favour of a *bona fide* purchaser for value ...

[29] Dalam kes ini, memandangkan nama Mohd Din, Shaharudin atau defendan pertama sendiri tidak pernah didaftar sebagai pemilik berdaftar tanah tersebut berbanding plaintif yang telah didaftar sebagai pemilik berdaftar yang sah, maka sama ada defendan pertama merupakan "*bona fide* purchaser for value" semasa memasuki perjanjian jual beli dengan Shaharudin, bukanlah satu perkara yang relevan yang boleh memihak kepada defendan bagi tujuan pemakaian pengecualian pada prinsip "*nemo dat quod non habet*" atau pemakaian s. 340 Kanun Tanah Negara (KTN) kerana tujuan s. 340 KTN adalah untuk melindungi pemilik berdaftar dengan memberi kepastian atas hak milik berdaftar (To protect registered proprietors of land by affording them certainty of titles.)

[30] Walau apa pun, beban untuk membuktikan bahawa defendan pertama merupakan "*bona fide* purchaser for value" terletak di bahu defendan. Mahkamah Persekutuan dalam kes *Liputan Simfoni Sdn Bhd v. Pembangunan Orkid Desa Sdn Bhd* [2019] 1 CLJ 183 ada berkata:

> Under the circumstances, we are of the view that both the High Court and Court of Appeal are right in preferring the broader concept of good faith as laid down in Au Meng Nam, that is to say, in order to discharge the burden of showing that it is the purchaser in good faith and for valuable consideration, the purchaser must not only show the absence of fraud, deceit or dishonesty but also that it had taken the ordinary precautions that a reasonable prudent purchaser would have taken in the circumstances. The question of whether a purchaser has acted as a reasonably prudent purchaser or not would have to be decided on particular facts of each case

[31] Dari fakta kes ini, defendan pertama tidaklah boleh dikatakan sebagai pembeli *bona fide* apabila beliau memasuki perjanjian jual beli dengan Shaharudin untuk membeli tanah tersebut. Defendan pertama memasuki perjanjian untuk membeli tanah tersebut daripada Shaharudin walaupun mengetahui bahawa Shaharudin bukanlah pemilik berdaftar tanah tersebut

serta tidak mempunyai kapasiti untuk menjual tanah tersebut kepada defendan pertama. Defendan pertama juga mengetahui perjanjian jual beli tanah tersebut antara Shaharudin dengan Mohd Din adalah perjanjian yang tidak sah memandangkan Mohd Din tidak mempunyai hak atau kepentingan untuk dijual kepada Shaharudin. Pendek kata, defendan pertama memasuki perjanjian dengan Shaharudin untuk membeli tanah tersebut dengan pengetahuan penuh bahawa Shaharudin bukan pemilik berdaftar dan tidak pernah menyempurnakan perjanjiannya dengan Mohd Din tetapi defendan pertama masih mengambil kesempatan untuk membeli tanah tersebut daripada Shaharudin.

[32] Seterusnya menjadi hujah peguam terpelajar dan telah dipersetujui oleh hakim bicara bijaksana bahawa plaintif adalah 'bare trustee' kepada defendan pertama yang memperoleh "beneficial ownership" ke atas tanah tersebut. Hujah peguam terpelajar lagi, pada saat termeterainya perjanjian jual beli tanah tersebut antara Mohd Din dengan Shaharudin pada tahun 2010, maka plaintif merupakan "bare trustee" kepada Shaharuddin dan seterusnya kepada defendan pertama.

[33] Setelah mahkamah ini meneliti semua kes yang dirujuk oleh peguam terpelajar berhubung pemakaian prinsip "bare trustee" serta "beneficial ownership", mahkamah ini sekali lagi, dengan penuh hormat, tidak dapat bersetuju dengan keputusan hakim bicara bijaksana. Mahkamah ini mendapati prinsip "bare trustee" tidak terpakai kepada plaintif dan defendan bukanlah "beneficial ownership" kepada tanah tersebut.

[34] Mahkamah Persekutuan dalam kes *Tan Ong Ban v. Teoh Kim Heng* [2016] 3 CLJ 193 ada menyatakan:

> [33] We will begin with an elucidation of the principle of beneficial ownership which we think is crucial to this case. This principle of beneficial ownership was alluded to by Edgar Joseph JR in *Borneo Housing Mortgage Finance Bhd (supra)* where he observed:
>
> > ... the contractual events which result in the vendor becoming a bare trustee of the land the subject matter of the agreement of sale and purchase for the purchaser, is on completion, that is to say, *upon receipt by the vendor of the full purchase price, timeously paid and when the vendor has given the purchaser a duly executed, valid and registrable transfer of the land in due form, in favour of the purchaser*, for it is then the vendor divest himself of his interest in the land, (emphasis added).
>
> [34] According to this principle, when a purchaser of a property has performed his or her contractual obligation upon the full settlement of the purchase price besides executing all the formal documents to effect the registration of ownership, equity accords him or her with all the rights and privileges of a legal owner over the property. The purchaser thus enjoys the benefit of being the owner of the acquired property even though he or she has yet to become its registered owner.
>
> ...

A [37] Under this principle of beneficial ownership, the vendor becomes a bare trustee for the purchaser in respect of the transacted property, while the purchaser assumes the position of beneficial owner having right in rem over the property. The purchaser is commonly accepted as having a beneficial interest in the land on the execution of the contract and upon which specific performance may be granted by the court. This beneficial
B interest is also sufficient to entitle the purchaser to enter a caveat under the NLC.

[38] On the other hand, a purchaser who has not settled the full purchase price does not enjoy such benefit. The right of such purchaser is contractual in nature and *in personam*. He or she does not have any
C beneficial interest in the property. In the event of dispute, such purchaser can only institute action against the vendor with whom he or she has contracted. In other words, such purchaser merely enjoys a contractual right or a right *in personam*.

[35] Keterangan adalah jelas dalam rayuan ini bahawa Mohd Din bukan
D pemilik berdaftar atas tanah tersebut semasa beliau memasuki perjanjian jual beli dengan Shaharudin. Beliau juga bukan pentadbir pusaka Hj Omar atau Sora. Tiada apa-apa bayaran dibuat oleh Mohd Din kepada Asmah iaitu pentadbir sah pusaka Hj Omar. Malah tiada bayaran penuh telah dibuat oleh Shaharudin kepada Mohd Din dan juga tiada bayaran penuh dibuat oleh
E defendan pertama kepada Shaharudin. Sebagaimana diputus di awal penghakiman ini, tiada perjanjian yang sah dimasuki di antara Mohd Din dengan Shaharudin. Oleh itu jelas elemen penting iaitu mesti ada perjanjian yang sah antara tuan tanah berdaftar dengan pembeli dan juga "the purchaser of a property has performed his or her contractual obligation upon the full settlement of the purchase price besides executing all the formal documents
F to effect the registration of ownership" tidak pernah dipenuhi dalam kes ini untuk membolehkan prinsip ekuiti terpakai baik bagi memihak kepada Shaharudin mahupun defendan pertama.

[36] Berdasarkan alasan di atas, mahkamah ini mendapati terdapat
G kesilapan dalam pemakaian undang-undang oleh hakim bicara bijaksana dalam menolak tuntutan plaintif. Berdasarkan keterangan yang ada, Mahkamah ini mendapati sekiranya prinsip undang-undang yang betul diguna pakai di peringkat perbicaraan, keputusan semestinya memihak kepada plaintif. Oleh itu keputusan hakim bicara bijaksana dalam menolak tuntutan plaintif diketepikan dan diganti dengan tuntutan plaintif dibenarkan
H dengan perintah seperti dipohon kecuali tuntutan untuk defendan membayar ganti rugi am dan teladan tidak dapat dibenarkan kerana tidak dibuktikan dan tiada rayuan terhadapnya dalam memorandum rayuan plaintif dan ia sama sekali tidak dibangkitkan dalam hujahan plaintif.

I

Rayuan Balas Defendan

[37] Rayuan balas defendan pertama adalah berhubung kegagalan hakim bicara membenarkan tuntutan balas defendan pertama sepertimana yang diplidkan iaitu untuk ganti rugi khas yang terdiri dari:

(i) Nilai semasa tanah tersebut ... RM416,666.67;

(ii) Nilai bangunan atas tanah tersebut ... RM250,000;

(iii) Kos penambahbaikan atas tanah tersebut ... RM244,340; dan

(iv) Wang yang dibayar kepada Shaharudin ... RM80,000

[38] Defendan kedua pula merayu balas atas kegagalan hakim bicara bijaksana membenarkan tuntutan untuk kerugian penempatan semula kilang dan kehilangan pendapatan selama 26 hari bekerja sebanyak RM253,461.54.

[39] Menjadi hujah peguam terpelajar bagi pihak defendan bahawa hakim bicara bijaksana telah terkhilaf dalam undang-undang dan fakta apabila menolak tuntutan balas defendan. Sepatutnya hakim bicara bijaksana mempertimbangkan ganti rugi khas kepada defendan setelah defendan membuktikan apa yang defendan telah sumbangkan dari segi tenaga, masa dan perbelanjaan ke atas tanah tersebut. Ini adalah bagi mengembalikan posisi defendan dalam keadaan asal sebelum perjanjian kedua ditandatangani.

[40] Sekali lagi, mahkamah ini mendapati hujahan peguam bela terpelajar tidak mempunyai merit. Perlu diingat bahawa plaintif tidak pernah menandatangani sebarang perjanjian dengan defendan pertama atau defendan kedua. Plaintif juga tidak pada bila-bila masa membenar atau mendorong defendan pertama atau defendan kedua memasuki tanah tersebut. Kedua-dua defendan bergantung atas perjanjian jual beli bertarikh 1 Julai 2012 yang dimasuki oleh defendan pertama dengan Shaharudin untuk memasuki tanah tersebut. Mereka memasuki dan berurusan atas tanah tersebut walaupun mengetahui bayaran penuh atas tanah tersebut belum dijelaskan dan pendaftaran hak milik yang sah masih tidak diperolehi oleh defendan pertama atau Shaharuddin. Oleh itu, pada hemat mahkamah ini, apa-apa kerugian yang mungkin dialami oleh kedua-dua defendan hasil dari perjanjian tersebut tidak harus dipertanggungkan kepada plaintif kerana plaintif bukanlah pihak kepada perjanjian tersebut. Tambahan lagi, ganti rugi yang dituntut defendan pertama dan defendan kedua lebih merupakan kerugian yang didakwa berkaitan dengan kilang yang telah didirikan atas tanah tersebut. Meneliti perjanjian bertarikh 1 Julai 2012 antara defendan pertama dengan Shaharudin, jelas memperuntukkan bahawa tanah tersebut hanya boleh digunakan untuk pertanian. Di sini jelas bahawa defendan sendiri yang memungkiri perjanjian yang dibuat dengan Shaharudin apabila menggunakan tanah tersebut untuk tujuan yang bertentangan dengan apa yang telah dipersetujui dengan Shaharudin.

[41] Berdasarkan alasan-alasan di atas, mahkamah ini mendapati rayuan balas defendan pertama dan defendan kedua tiada sebarang merit. Justeru itu rayuan balas kedua-dua defendan ditolak.

Kesimpulan

[42] Setelah rekod rayuan diteliti, mahkamah sebulat suara mendapati terdapat merit atas rayuan plaintif. Oleh itu rayuan plaintif dibenarkan. Keputusan hakim bicara bijaksana diketepikan dan diganti dengan tuntutan plaintif dibenarkan dengan perintah seperti dipohon dalam penyata tuntutan kecuali tuntutan untuk defendan membayar ganti rugi am dan teladan tidak dapat dibenarkan. Berikutan dari itu, rayuan balas defendan ditolak. Kos keseluruhan RM30,000 kepada perayu tertakluk kepada alokatur.